



Räumliches Entwicklungsleitbild Densbüren / Asp

Stand: 17. Februar 2021, Beschluss Gemeinderat

Auftraggeber:
Gemeinderat Densbüren

Verfasser:



Husstein & Partner AG
Büro für Architektur und Planung

Inhaltsverzeichnis

1	Zweck und Inhalt des räumlichen Entwicklungsleitbilds	4
2	Ausgangslage und Analyse	5
2.1	Räumliche Lage und Topographie	5
2.2	Historische Siedlungsentwicklung bis Heute	5
2.3	Ortsbild und Baudenkmäler	7
2.4	Landschaft, Freiräume und Erholung	12
2.5	Landwirtschaft	12
2.6	Bevölkerung und Soziales	12
2.7	Wohnen und Immobilien	14
2.8	Siedlungsstruktur und Einwohnerdichte	15
2.9	Gewerbe und Versorgung	16
2.10	Mobilität	16
3	Analyse, Zielsetzungen und mögliche Massnahmen in den einzelnen Teilräumen	18
3.1	Teilräume des Ortsteils Densbüren	18
3.1.1	Dorfkern	19
3.1.2	Hauptstrasse Süd/Ortseingang	20
3.1.3	Kirchberg	20
3.1.4	Hauptstrasse Zentrum/Nord	21
3.1.5	Dorfzone Hang/Schulareal	22
3.1.6	Neubaugebiet	22
3.1.7	Gewerbegebiet	23
3.2	Teilräume Ortsteil Asp	24
3.2.1	Dorfkern	24
3.2.2	Hauptstrasse Süd/Ortseingang	25
3.2.3	Herzbergstrasse/Hang	26
3.2.4	Neubaugebiet	26
3.3	Kulturland und Naherholungsgebiete	26
4	Zehn Spielregeln für ein attraktives Ortsbild	28
5	Impressum	32
6	Beilagen	33
6.1.1	Mitwirkungsbericht (Mitwirkung vom 22.10.2020 – 23.11.2020)	33
6.1.2	REL-Plan Densbüren	34
6.1.3	REL-Plan Asp	35
6.1.4	REL-Plan Kulturland	36

Abbildungen

Abbildung 1	Lage von Densbüren im regionalen Kontext.....	5
Abbildung 2	Historische Luftaufnahme Densbüren (1953)	6
Abbildung 3	Historische Luftaufnahme Asp	6
Abbildung 4	Historische Verkehrswege	8
Abbildung 5	Überlagerung ISOS mit heutigen Bauzonen.....	9
Abbildung 6	Abgebrochene Häuserzeile aufgrund Ausbau der Staffeleggstrasse	10
Abbildung 7	Überlagerung ISOS mit verändertem Strassenverlauf.....	11
Abbildung 8	Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Densbüren	13
Abbildung 9	Altersverteilung der Bevölkerung im Jahr 2015	13
Abbildung 10	Bauzonenplan, Stand der Erschliessung.....	14
Abbildung 11	Bebauung in der Wohnzone W2 in Densbüren	15
Abbildung 12	Strassenlärmbelastung Staffeleggstrasse	17
Abbildung 13	Teilräume Densbüren.....	18
Abbildung 14	Teilräume Asp.....	24
Abbildung 15	Illustration zu den Spielregeln zum Bauen (1)	29
Abbildung 16	Illustration zu den Spielregeln zum Bauen (2)	31

1 Zweck und Inhalt des räumlichen Entwicklungsleitbilds

Das Räumliche Entwicklungsleitbild (REL) ist das strategische Steuerungs- und Führungsinstrument für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Densbüren. Das REL bildet die Vision für die räumliche, wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung der nächsten 20 Jahre ab. Unter Einbezug der Bevölkerung wurden Zielvorgaben und Massnahmen für die gesamte Gemeinde und spezielle Fokusgebiete definiert. Das REL dient dem Gemeinderat als fundierte und breit abgestützte Richtschnur bei seiner behördlichen Arbeit, insbesondere bei der Revision der kommunalen Nutzungsplanung, aber auch bei der Beurteilung von Sondernutzungsplänen oder Baugesuchen.

Als Instrument ist das REL ausschliesslich für die kommunalen Behörden verbindlich. Die darin formulierten Ziele lassen sich jedoch nicht ohne Einbezug der Grundeigentümer und Bevölkerung erreichen. Das REL sowie der gesamte Erarbeitungsprozess mit der Bevölkerung dienen somit auch der Sensibilisierung der breiten Öffentlichkeit für die darin behandelten Themen.

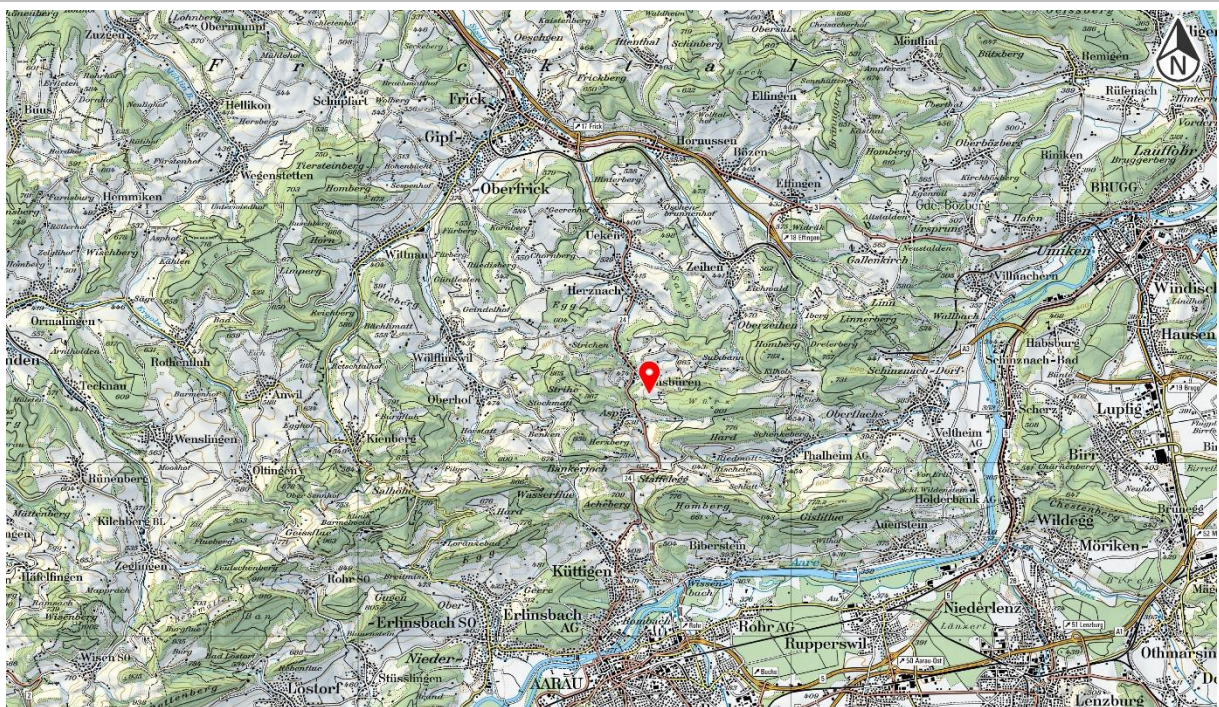
Das Resultat der öffentlichen Mitwirkung vom 22.10.2020 bis am 23.11.2020 ist in einem Mitwirkungsbericht als Beilage des vorliegenden Dokuments festgehalten (Beilage 6.1.1).

2 Ausgangslage und Analyse

2.1 Räumliche Lage und Topographie

Die Gemeinde Densbüren liegt nördlich der Staffelegg, welche die Region Aarau im Aaretal mit dem Fricktal verbindet. Beide Ortsteile sind in ihrer Erscheinung stark von der Topographie der umliegenden Jurahügel geprägt. Hat sich Densbüren im Talboden des Staffeleggtals entwickelt, so ist der Ortsteil Asp in einem in Richtung Westen abzweigenden Seitental am Fusse der Asper und Densbürer Strihen gelegen.

Abbildung 1 Lage von Densbüren im regionalen Kontext



Densbüren (rote Markierung) nördlich der Staffelegg zwischen Aaretal und Fricktal

Quelle: maps.admin.ch

2.2 Historische Siedlungsentwicklung bis Heute

Die historischen Karten aus den Jahren 1840 – 2012 (vgl. Abbildung 3) belegen die über eine lange Zeit gleichbleibende Siedlungsausdehnung der Dörfer Densbüren und Asp. Beide Dörfer entwickeln sich als typische jurassische Strassendörfer, deren eigener Charakter bis heute erhalten und ablesbar bleibt.

Erst ab den 80-er Jahren des 20. Jahrhunderts nimmt die Siedlungstätigkeit entlang der an die jeweiligen Ortskerne angrenzenden Hanglagen zu und entwickelt sich zu der mehr oder weniger lockeren Siedlungsstruktur, die wir heute vorfinden. In der Kaisermatt, am nördlichen Dorfausgang von Densbüren, wurde bereits vor über 300 Jahren Eisenerz verhüttet. Auch die alte «Sagi» zeugt von früher gewerblicher Tätigkeit in diesem Gebiet. Seit den 1970er-Jahren entwickelte sich in der Kaisermatt schrittweise das Gewerbegebiet in der heutigen Form.

Abbildung 2 Historische Luftaufnahme Densbüren (1953)



Blick von Nordwesten in Richtung Staffelegg. Die Siedlung beschränkt sich noch weitgehend auf den historischen Kern.

Quelle: ETH-Bibliothek Zürich; Bildarchiv; Stiftung Luftbild Schweiz

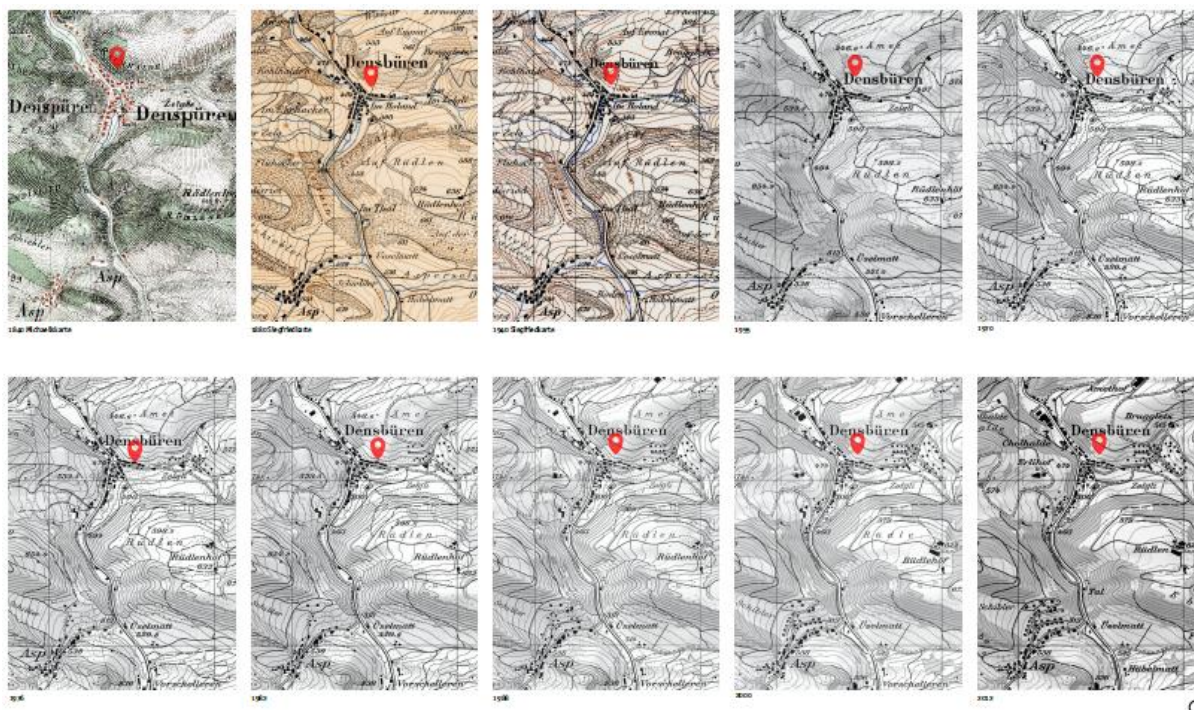
Abbildung 3 Historische Luftaufnahme Asp



Blick von Südwesten in Richtung Staffeleggtal. Das Neubaugebiet ist erschlossen und erste Neubauten wurden erstellt.

Quelle: ETH-Bibliothek Zürich; Bildarchiv; Stiftung Luftbild Schweiz

Abbildung 3 Historische Kartenreihe



Historische Kartenreihen der 2056.291 Landeskarten

Quelle: maps.admin.ch

2.3 Ortsbild und Baudenkmäler

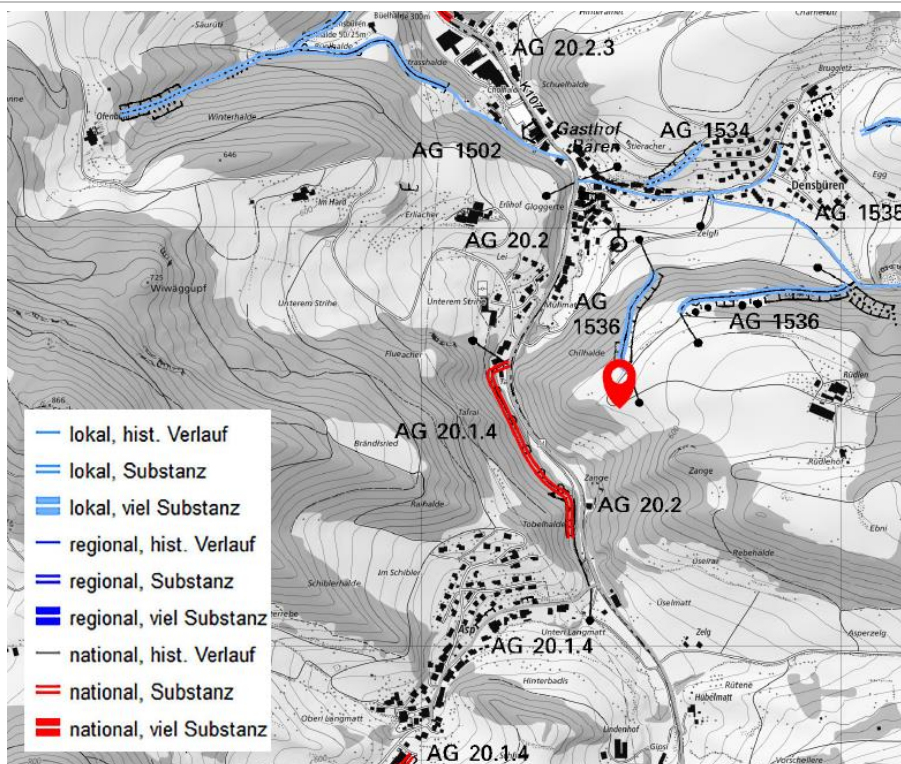
Auf dem Gemeindegebiet, nördlich von Densbüren ist die Ruine Urgiz als kantonales Schutzobjekt und archäologische Fundhoffnungsstätte markiert. Die Burgruine aus dem 13. Jahrhundert liegt auf einem steilen Felsgrat hoch über der Talsohle und wurde im Jahr 1996 freigelegt und konserviert.

Daneben sind in Densbüren auch die Alte Säge an der nördlichen Ortsausfahrt sowie das Pfarrhaus und die reformierte Pfarrkirche als kantonale Denkmalschutzobjekte inventarisiert. Besonders die Pfarrkirche nimmt durch ihre erhöhte Lage über dem Dorfkern eine wichtige Rolle im Ortsbild ein.

Die Burgruine Urgiz ist ein früher Zeuge der strategisch wichtigen Lage von Densbüren. Im Gebiet Kaisermatt befand sich ein wichtiger Grenzübergang zwischen dem habsburgischen Österreich und dem eidgenössischen Bundesstaat Bern. Zeugen aus jüngerer Zeit sind die zahlreichen Panzersperren und Bunkeranlagen, welche der Passsicherung im zweiten Weltkrieg dienten und bis heute das Landschaftsbild von Densbüren mitprägen.

Das Inventar historischer Verkehrswege weist neben der Substanz einiger lokalen Verbindungen auch solche von nationaler Bedeutung auf. Vor allem die parallel zur heutigen Stafleleggstrasse führende alte Wegführung ist dabei von Bedeutung.

Abbildung 4 Historische Verkehrswege



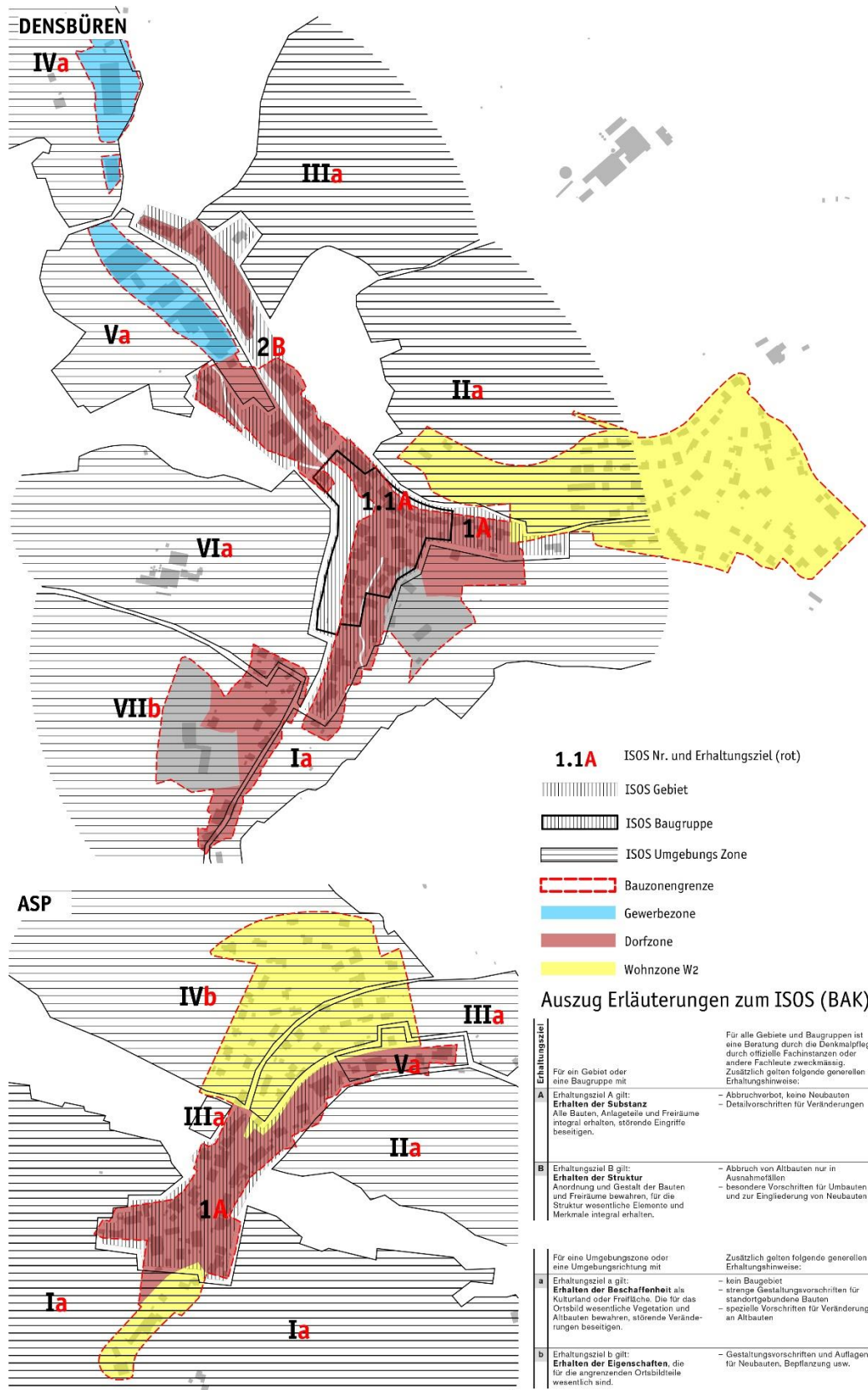
Quelle: Agis

Densbüren und Asp sind gemäss dem Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als von regionaler Bedeutung eingestuft.

Die ISOS-Bewertungen stammen aus dem Jahre 1976, weshalb einige der Ziele und Festsetzungen durch die räumlichen Entwicklungen der letzten Jahrzehnte überholt sind. Nichts desto trotz sind diese Inventare eine wichtige Grundlage für die Entwicklung der Ortskerne und gemäss kantonalem Richtplan bei Nutzungsplanrevisionen zwingend heranzuziehen.

Bei Densbüren ist vor allem die Baugruppe des Dorfkerns rund um die Abzweigung sowie die unmittelbar angrenzenden Dorfteile als in ihrer Substanz schützenswert angegeben (Erhaltungsziel „A“), weitere Dorfteile sind mit dem Erhaltungsziel „Strukturerhaltung“ (Erhaltungsziel „B“) klassifiziert. Daneben sind die umliegenden Kulturlandflächen als erhaltenswert eingestuft.

Abbildung 5 Überlagerung ISOS mit heutigen Bauzonen



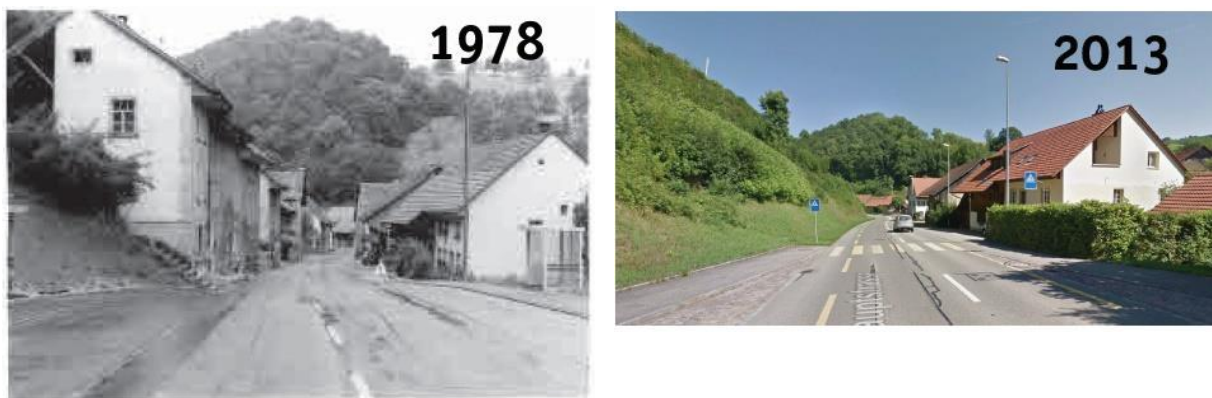
Quelle: ISOS, Bearbeitung: Husstein & Partner

Eine Überlagerung des Zonenplans mit den ISOS-Karten zeigt die entsprechenden Abweichungen von den Zielvorstellungen anschaulich dar:

Viele der dazumal als erhaltenswert eingestuften Umgebungsflächen sind mittlerweile eingezont und bebaut oder baureif. In Densbüren betrifft dies neben dem westlichen Wohnzonengebiet am Hang (Umgebungszone II mit Erhaltungsziel „a“ = Erhalten als Kulturland) die am nördlichen Ortsausgang gelegenen Freiräume IV und V, ebenfalls beide mit Erhaltungsziel „a“ belegt.

Darüber hinaus sind in Densbüren mit dem Ausbau der Staffeleggstrasse eine Reihe von westlich der Strasse gelegenen Häusern abgebrochen worden. Dieser Abbruch von in einer mit Substanzschutz belegten ISOS-Baugruppe hatte eine starke Veränderung des Ortsbildes zur Folge.

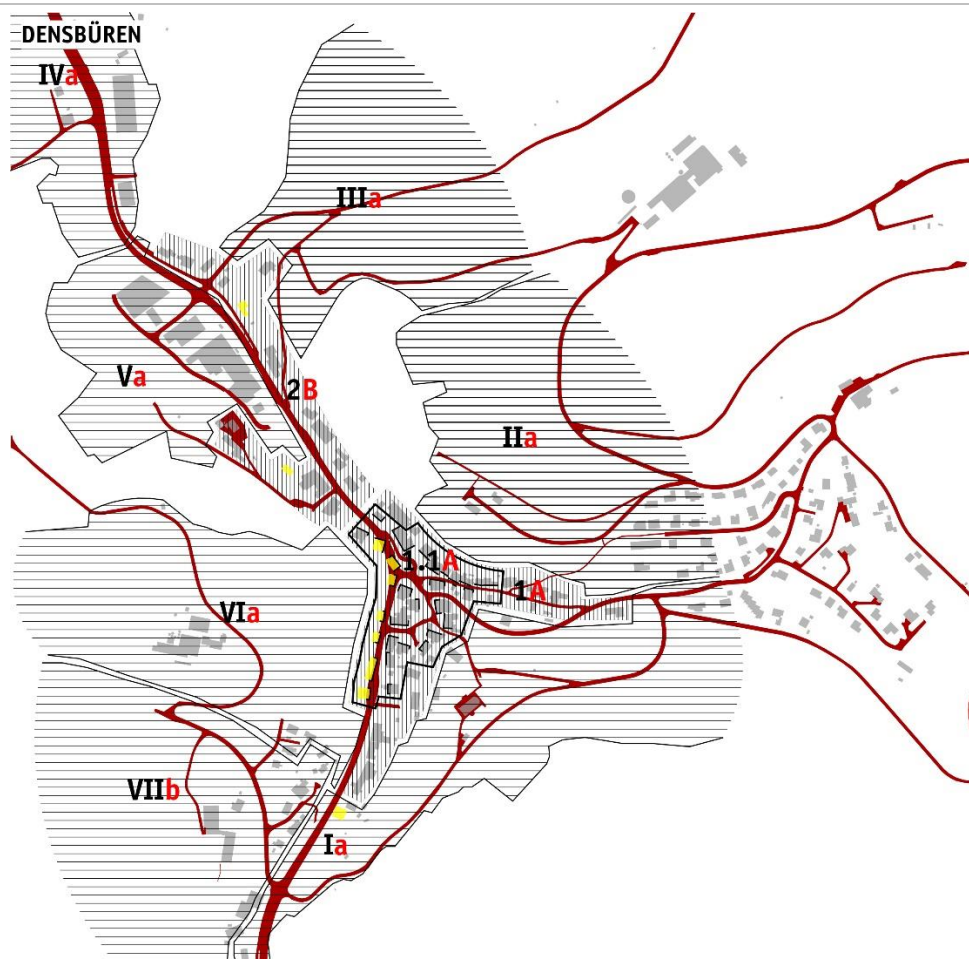
Abbildung 6 Abgebrochene Häuserzeile aufgrund Ausbau der Staffeleggstrasse



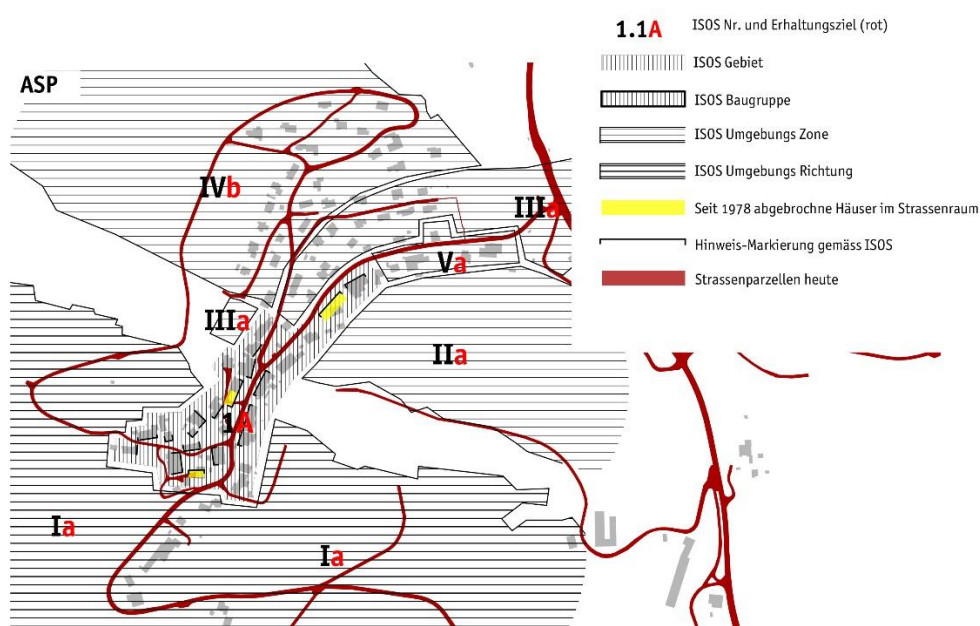
Auf dem Vergleich der beiden Aufnahmen ist die Wirkung des Abbruchs der linken Häuserzeile gut erkennbar.

Quelle: ISOS, google street-view

Ähnlich stellt sich die Situation in Asp dar, wo ebenfalls eine geschützte Freifläche als Baugebiet für Einfamilienhäuser eingezont wurde (Gebiete III a und IV b, aber auch i a). Trotzdem kann bei beiden Orten ein erfreulich hoher Bestand an historischen Bauten festgestellt werden, die den jeweiligen Charakter der Dörfer bis heute prägen. Die Kernzonen sollten deshalb grosso modo in ihrem Bestand erhalten bleiben und so weiterhin der Sicherung des einheitlichen Ortsbildes Sorge tragen.



Mitte der 1980er Jahre wurde die ganze westliche Bebauung entlang der **Hauptstrasse in Densbüren** abgebrochen (siehe auch ISOS Fotodoku)



Quelle: ISOS, Bearbeitung: Husistein & Partner

2.4 Landschaft, Freiräume und Erholung

Beide Ortsteile sind in der heutigen Form durch ihre Lage in den Seitentälern zum Staf-
feleggtal und die attraktive Einbettung in die Jurahügellandschaft geprägt. Entsprechend
gross ist das Naherholungspotenzial im umliegenden Kulturland. Durch das Relief ist das
Kulturland stark strukturiert mit Waldzungen, die immer wieder bis in die Siedlungsgebiete
reichen. Die vielerorts noch vorhandenen Hecken sind ökologisch wertvoll und sind in ihrer
Fernwirkung wichtig für das Ortsbild. Hingegen sind die typischen Streuobstwiesen in Sied-
lungsnähe im grossen Umfang durch die Siedlungserweiterung und Intensivierung der Land-
wirtschaft verloren gegangen.

Nichtsdestotrotz verfügt Densbüren immer noch über sehr hohe Natur- und Landschafts-
werte. Dies zeigt sich z.B. durch die zahlreichen Objekte, welche in Bundesinventaren ge-
schützt sind (z.B. Trockenwiesen und Amphibienlaichgebiete). Grössere Landschaftsteile
sind Bestandteil des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler
Bedeutung (BLN-Gebiet, Objekt 1017 Oberaargauer und östlicher Solothurner Faltenjura
oder als Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung (NkB)) im Richtplan bezeichnet. Als
Jurapark-Gemeinde sieht sich Densbüren zu einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung und
zum Erhalt und Förderung der Natur- und Landschaftswerte verpflichtet.

Asp und Densbüren verfügen beide nicht über einen grösseren Dorfplatz. Als Begegnungs-
raum dienen daher die Gemeindestrassen, die Arena in Asp oder der Schulhausplatz. Der
Dorfplatz von Densbüren wird durch den Verkehr der Staffeleggstrasse beeinträchtigt, wes-
halb er als Treffpunkt und Veranstaltungsort nur bedingt angenommen wird.

2.5 Landwirtschaft

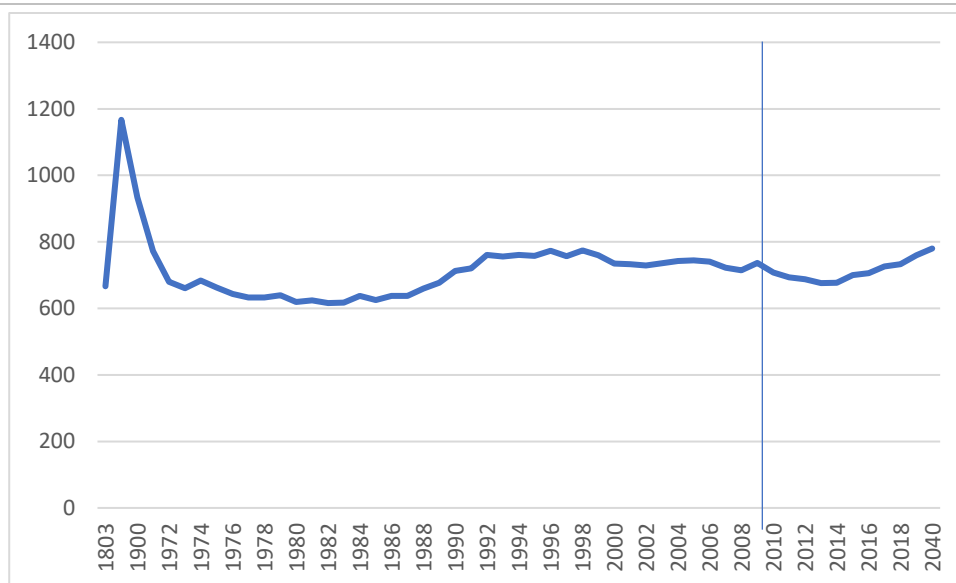
Mit der Gesamtmelioration, welche rund drei Jahrzehnte dauerte und im Jahr 1998 abge-
schlossen wurde, konnte für die Landwirtschaft eine solide Grundlage geschaffen werden.
Durch die Errichtung neuer landwirtschaftlicher Siedlungen, befinden sich in den beiden his-
torischen Dorfkernen auch keine aktiven Landwirtschaftsbetriebe mehr.

Seit dem Abschluss der Güterzusammenlegung findet jedoch ein rasanter Strukturwandel
statt, der die Landwirtschaft herausfordert. Auch die ökologischere Ausrichtung der Agrarpo-
litik sowie laufend neue gesetzliche Vorgaben geben Anlass, im Rahmen einer anstehenden
Gesamtrevision der Nutzungsplanung gute Voraussetzungen für eine zukunftsgerichtete
Landwirtschaft zu schaffen.

2.6 Bevölkerung und Soziales

Die Gemeinde Densbüren hatte Mitte des 19. Jahrhunderts die höchste Einwohnerzahl von
knapp 1'200 Personen. Danach setzte ein stetiger Rückgang der Bevölkerung ein, der erst
im Jahr 1980 bei einer Einwohnerzahl von 619 den vorläufigen Tiefpunkt erreichte. Mit der
Bautätigkeit in den 1980er und 1990er Jahren setzte ein erneutes Wachstum ein, welches
bereits in den Nullerjahren wieder stoppte und eine Phase mit moderatem Bevölkerungsrück-
gang einleitete. Seit dem Jahr 2015 wächst nun die Einwohnerzahl wieder leicht und beträgt
im Jahr 2018 wieder 733 Personen. Gestützt auf das Raumkonzept Aargau rechnet der Kan-
ton mit einer Bevölkerungszahl im Jahr 2031 von 760 und im Jahr 2040 von 780 (+ 47 Ein-
wohner verglichen mit 2018).

Abbildung 8 Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Densbüren



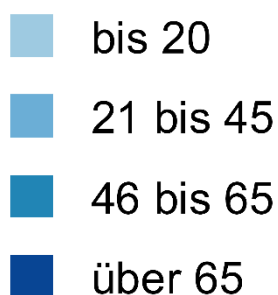
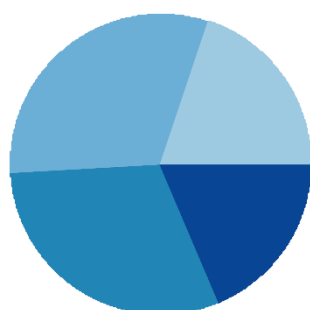
Bevölkerungsentwicklung der Jahre 1803 bis 2018 und die kantonale Planungsannahme der Bevölkerung für die Jahre 2031 und 2040

Quelle: Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden des Kantons Aargau seit 1850; Statistik Aargau, Raumkonzept Aargau

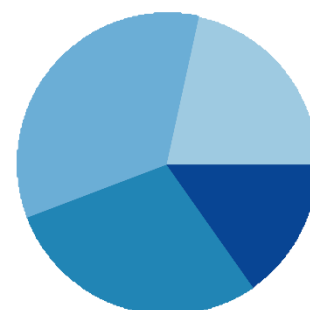
Aus den vergangenen Schwankungen der Einwohnerzahl lässt sich schliessen, dass in der Wachstumsphase ab den 1980er Jahren viele Familien nach Densbüren zogen, die Kinder ab den Nullerjahren das Dorf aber wieder verlassen haben. Dies zeigt ebenfalls der Vergleich der Altersklassenverteilung von Densbüren mit jenem des kantonalen Durchschnitts. Die Klasse der 21- bis 45-Jährigen fällt deutlich kleiner aus als im Gesamtkanton. Die Altersstruktur wird sich in Zukunft deutlich verändern. Gestützt auf das kantonale Bevölkerungsszenario ist bis ins Jahr 2031 mit einer Verdoppelung der über 65-Jährigen zu rechnen, während die Gruppe der unter 20-Jährigen rund einen Drittel abnehmen dürfte. Das Wohnungsangebot und die Grundversorgung sind entsprechend auf diese Entwicklungen auszurichten.

Abbildung 9 Altersverteilung der Bevölkerung im Jahr 2015

Densbüren



Kanton Aargau



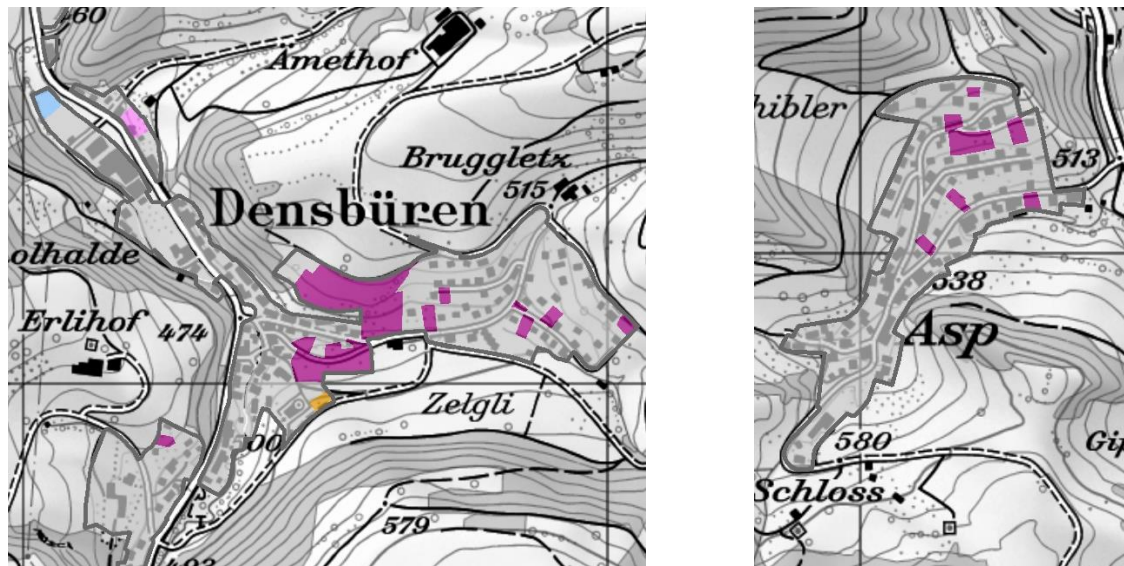
Vergleich der Altersverteilung der Bevölkerung nach Altersklassen von Densbüren (links) mit dem kantonalen Durchschnitt (rechts)

Quelle: Statistik Aargau

2.7 Wohnen und Immobilien

Während die grosse Mehrheit der Gebäude in Densbüren Einfamilienhäuser sind, ist der Anteil an Mehrfamilienhäusern äusserst gering. Für das Wohnungsangebot bedeutet dies, dass auch das Angebot an kleineren Wohneinheiten tief ist. Aufgrund der demographischen Entwicklung ist mit einem steigenden Bedarf an kleineren, altersgerechten Wohnungen zu rechnen. Aber auch gesellschaftliche Entwicklungen, wie der zunehmende Anteil an Einpersonenhaushalten, erfordern ein entsprechendes Angebot.

Abbildung 10 Bauzonenplan, Stand der Erschliessung



Legende

- Wohn- und Mischzonen: baureif)
- Wohn- und Mischzonen: baureif in 5 Jahren)
- Zone für öffentliche Nutzungen: baureif
- Arbeitszone: langfristige Reserve

Quelle: AGIS

Densbüren verfügt gesamthaft über rund 4 ha unüberbaute Wohn- und Mischzonen. Nach Vorgabe des kantonalen Richtplans böte diese Reserve ein theoretisches Fassungsvermögen von rund 240 Einwohnern. Die vorhandenen kommunalen Infrastrukturen wie die Wasserversorgung, Erschliessung, Schulräume, etc. sind auf ein entsprechendes Wachstum ausgerichtet. Verglichen mit dem prognostizierten Bevölkerungswachstum (siehe Kapitel 2.6) wird klar, dass Densbüren über deutlich zu viel Reserve an Wohn- und Mischzonen verfügt. Für eine richtplankonforme Nutzungsplanung muss sich die Gemeinde daher mit dem Umgang mit diesen Reserven auseinandersetzen.

Die unbebauten Parzellen sind quasi alle erschlossen und baureif. Die flächenmässig grössten Reserven liegen mit dem Stieracher und dem Gebiet Baumgarten im Ortsteil Densbüren. Der Gestaltungsplan Stieracher (genehmigt 2011) sieht eine Bebauung mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern vor. Für das Gebiet Baumgarten unterhalb der Kirche besteht ebenfalls ein rechtskräftiger Gestaltungsplan aus dem Jahr 1997. Bis jetzt wurden jedoch keine Bauvorhaben auf Grundlage dieses Gestaltungsplans realisiert.

2.8 Siedlungsstruktur und Einwohnerdichte

Die Dorfkerne beider Dorfteile weisen die für historische Kerne vergleichsweise höhere Einwohner und Nutzungsdichte auf (ca. 37 E/ha in Densbüren). Die Siedlungserweiterung erfolgte durch die Überbauung der umliegenden Hanglagen mit Einfamilienhäusern mit teils grossem Umschwung (ca. 25 bis 29 E/ha). Die Einwohnerdichte in diesen Quartieren muss im Vergleich zu den Vorgaben des Richtplans als zu tief bezeichnet werden: Dieser gibt für den Raumtyp von Densbüren eine Zielvorgabe von mindesten 40 E/ha in überbauten sowie 60 E/ha in unbebauten Wohn- und Mischzonen vor

Das Luftbild in Abbildung 11 zeigt exemplarisch im Gebiet «Egg» die lose Bebauung und zahlreichen Baulücken innerhalb der Bauzone. Entsprechend hoch ist das Potenzial für die Innenentwicklung in diesen Gebieten. Die vorgegebenen Minstdichten des kantonalen Richtplans lassen sich in der weitläufigen Wohnzone W2 kaum erreichen. Einer flächendeckenden Aufzonung stehen der Erhalt des intakten Dorfkerns samt Umgebung sowie das exponierte und teilweise steile Relief in den Einfamilienhausquartieren entgegen. Aus der losen Bebauung entsteht eine starke Durchgrünung des Baugebiets, welche zur hohen Qualität der Wohngebiete beiträgt. Die Innenentwicklung muss daher situationsbezogen und sorgfältig erfolgen, damit die Qualitäten der Wohngebiete erhalten bleiben.

Abbildung 11 Bebauung in der Wohnzone W2 in Densbüren



Im Luftbild werden die zahlreichen Baulücken innerhalb der Bauzone im Quartier Egg deutlich.

Quelle: Luftbild 2018, AGIS

2.9 Gewerbe und Versorgung

Für eine ländliche Gemeinde verfügt Densbüren über eine hohe Anzahl Arbeitsplätze im Verhältnis zur Wohnbevölkerung. Die dominanten Branchen sind neben dem verarbeitenden Gewerbe, Handel und Reparaturen auch die Land- und Forstwirtschaft.¹ Die Arbeitsplätze konzentrieren sich auf die Arbeitszonen entlang der Hauptstrasse, insbesondere auf die Kaisermatt. Aufgrund der Entwicklungsabsichten der Betriebe in der Kaisermatt reicht die vorhandene Arbeitszone nicht mehr aus, weshalb in einer separaten Teiländerung eine Erweiterung auf den Parkplatz vis-à-vis der Gemeindeverwaltung vorgenommen wird. Einzelne kleinere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe befinden sich entlang der Hauptstrasse, der Dorfstrasse in Asp und im Kern von Densbüren. Für die Weiterentwicklung oder Neuansiedlung von Gewerbebetrieben ausserhalb der Kaisermatt sind weitere geeignete Standorte zu bezeichnen.

Ebenfalls als gut kann die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs bezeichnet werden. Die Handlung stellt zentral die Versorgung im Dorfteil Asp sicher. Der Volg hingegen liegt am südlichen Dorfeingang von Densbüren an der Staffeleggstrasse und ist eher auf den Durchgangsverkehr ausgerichtet. Die Nahversorgung im Dorfteil Densbüren, insbesondere für Fussgänger, ist somit nicht optimal. Zudem verfügen beide Ortsteile über mindestens ein Restaurant, welche im Dorfleben eine wichtige Rolle einnehmen.

2.10 Mobilität

Die historisch wichtige Verkehrsverbindung über den Staffeleggpass ist bis heute prägend für die Entwicklung des Dorfes. Von der Kantonsstrasse geht insbesondere auf den Ortsteil Densbüren eine hohe Verkehrslärmbelastung aus. Die Karte des kantonalen Lärmkatasters macht die Probleme des hohen Verkehrsaufkommens durch Densbüren anschaulich: An vielen Liegenschaften sind an den strassenseitigen Fassaden die Immissionsgrenzwerte, an manchen sogar die Alarmwerte, überschritten.

Neben der Lärmbelastung ist auch die starke räumliche Trennwirkung der Strasse in die weiteren Überlegungen mit einzubeziehen.

Das Mobilitätsverhalten in Densbüren ist stark auf den motorisierten Individualverkehr ausgelegt. Dies liegt einerseits an der Lage am Staffeleggpass, welche die Langsamverkehrsmittel wie das Fahrrad wenig attraktiv machen. Die teilweise weiten Distanzen zu den drei Haltestellen an der Staffeleggstrasse/Hauptstrasse mindern auch die Erschliessungsgüte mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. So weist Densbüren eine ÖV-Gütekategorie D und schlechter auf, auch wenn die Postautolinien Aarau-Frick/Laufenburg tagsüber quasi im Halbstundentakt verkehren. Über die Kantonsstrasse ist Densbüren hingegen auch gut an die grösseren Zentren angebunden.

Durch die überkommunale Verkehrsplanung für das Staffeleggtal und die Aufwertung der Kantonsstrasse konnten separate Fahrradstreifen oder Radwege realisiert werden. Die Verbindung der Ortsteile und der Schulweg sind über Fusswege und Trottoirs sichergestellt. Durch den hohen LKW-Anteil auf der Staffeleggstrasse leidet die subjektive Sicherheitswahrnehmung für Fuss- und Fahrradverkehr.

¹ Zukunftsraum Aarau: Gemeindemerkmale, Sozial- und wirtschaftsräumliche Analyse, Sotomo GmbH 2018

Die Abhängigkeit vom Auto zeigt sich bei der hohen Anzahl Fahrzeuge, welche auf Vorplätzen oder im Strassenraum parkiert sind und so den Strassenraum und das Ortsbild prägen. Wildes parkieren ist nicht nur im Dorf, sondern auch im Kulturland ein Thema, da viele einheimische und auswärtige Erholungssuchende mit dem Auto die umliegenden Hügel aufsuchen.

Abbildung 12 Strassenlärmbelastung Staffeleggstrasse



Die Karte zeigt, dass insbesondere in der Dorfzone für viele Bauten in der ersten Bautiefe von der Strasse die Immissionsgrenzwerte überschritten sind.

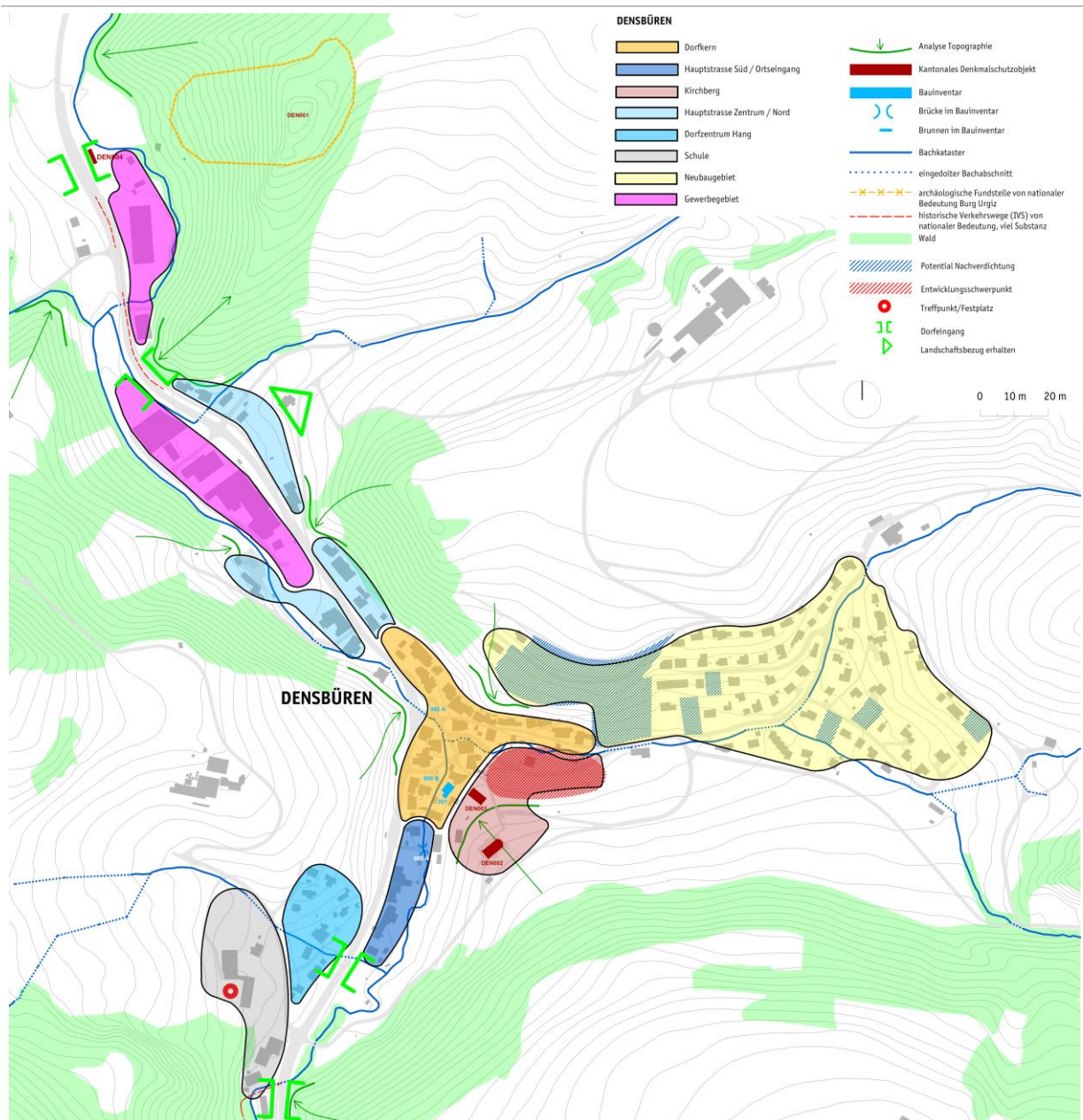
Quelle: AGIS

3 Analyse, Zielsetzungen und mögliche Massnahmen in den einzelnen Teilräumen

Im Folgenden werden die einzelnen Teilräume von Densbüren und Asp beschrieben, hinsichtlich ihrer Stärken und Potentiale analysiert und Ziele und Massnahmen zur weiteren Entwicklung und Qualitätssicherung der Bereiche formuliert.

3.1 Teilräume des Ortsteils Densbüren

Abbildung 13 Teilräume Densbüren



Übersicht Teilräume Densbüren (Verkleinerung)

Quelle: Husistein & Partner

3.1.1 Dorfkern

Charakteristika

Der Dorfkern stellt sich typologisch als Haufendorf mit teils lockerer, teils dichter Bebauung dar. Wesentliche Charakteristika sind die Einpassung der Bauten ins Gelände, eine abwechslungsreiche Vorplatzgestaltung - teilweise mit Bauerngärten - und die intakte, harmonische Dachlandschaft. Letztere ist von besonderer Bedeutung, da das Dorf im Talboden von den umliegenden Hängen gut eingesehen werden kann.

Während entlang des Helander die Bauten traufständig entlang der Strasse angeordnet sind, zeigt sich entlang des Müliweg, des Kirchweg und der Zelglistrasse eine freiere Anordnung der Gebäude.

Einzelne Platzbildungen – zum Teil mit Brunnen – und der Einbezug des Zelglibaches in den Siedlungsraum schaffen harmonische und teilweise idyllische Situationen. Generell ist der Bezug zur umgebenden Landschaft unmittelbar gegeben.

An den Einzelbauten sind grösstenteils Wohn- und Wirtschaftsteile deutlich ablesbar, die Ensembles sind durch die Gliederungselemente der traditionellen bäuerlichen Architektur geprägt.

Ziele und Massnahmen

Das Erhalten des Bestandes und der Charakteristik des Dorfkerns hat oberste Priorität. Nur so ist es möglich, die Identität des Dorfes zu erhalten. Das Ganze hat damit Vorrang vor den Interessen der Einzelnen.

Gleichzeitig soll es möglich sein, den Dorfkern weiterhin mit Leben zu füllen. Eine geordnete Entwicklung – Umnutzung, An- und Zubauten, Ersatzneubauten etc. zur Schaffung eines zeitgemässen Wohnraumangebotes soll zugelassen werden, ohne die charakteristischen Merkmale des Dorfes zu beeinträchtigen. In diesem Zusammenhang sind die unterschiedlichen Interessen in Baugesuchen besonders sorgfältig zu erwägen.

Besondere Sorgfalt wird auch dem Übergang zur umgebenden Landschaft sowie der Ausbildung des Strassenraums geschenkt. Dazu zählen vor allem die Einpassung der Bauten in das zum Teil steil ansteigende Gelände, dem Erhalten und Verbessern der räumlichen Qualitäten der Vorzonen, dem Umgang mit dem dörflichen Charakter des Strassenraums sowie mit der Parkierung.

Die Dachlandschaft wird weiterhin als identitätsstiftendes Element des Dorfkerns erkannt. Zukünftig haben sich die Dächer sorgfältig in das Dorfbild einzupassen. Behutsame Eingriffe zur Nutzung der Dachräume werden bei guter Gestaltung zugelassen, um eine zeitgemässe Umnutzung zu ermöglichen. Gleiches gilt für die Nutzung der Sonnenenergie auf Dachflächen, welche bei guter Einpassung und Gestaltung möglich sein soll.

Die im Kapitel 4 formulierten „Zehn Spielregeln für ein attraktives Ortsbild“ gelten zwar für den gesamten Siedlungsbereich, sind jedoch besonders für die Dorfkernzone von Relevanz.

Die stark befahrene Staffeleggstrasse verhindert im Dorfteil Densbüren die Aneignung des Dorfplatzes als Treffpunkt und Veranstaltungsort. Daher soll ein neuer Begegnungsort entstehen, zum Beispiel im Müliquartier. Zudem sollen Massnahmen geprüft werden, welche die

Parkierung von Fahrzeugen im Strassenraum ordnen und falls möglich den Verkehr beruhigen.

Die grösste Wirkung entfaltet allerdings die Bewusstmachung der räumlichen Qualitäten im historischen Dorfkern, man soll stolz sein aus Densbüren zu kommen oder dahin zu ziehen.

3.1.2 Hauptstrasse Süd/Ortseingang

Charakteristika

Der südliche Abschnitt der Hauptstrasse bildet den eigentlichen Ortseingang. Nach dem im Zuge des Ausbaus der Staffeleggstrasse getätigten Abriss der westlich der Strasse stehenden Gebäude wird die mit vorwiegend traufständigen Gebäuden bebaute Häuserzeile auf der gegenüberliegenden Strassenseite nun durch eine markante grüne Böschung gefasst.

Die einzelnen Bauten sind in teilweise geschlossener Bauweise errichtet, so dass sich strassenbegleitende Zeilen bilden. Diese Situation nimmt man als den „eigentlichen“ Ortseingang in das Dorf wahr.

Die Einzelbauten haben grösstenteils landwirtschaftlichen Ursprung, die Wohn- und Wirtschaftsteile sind an den Häusern deutlich ablesbar.

Die grossen, geneigten Dächer sind grösstenteils nicht durchbrochen, es herrscht eine intakte, harmonische Dachlandschaft vor.

Im strassenabgewandten Bereich profitieren die Gärten vom angrenzenden Gehölz gesäumten Grünraum des Staffeleggbachs.

Ziele und Massnahmen

Wo immer möglich soll die Substanz der Bauten erhalten bleiben. Auf jeden Fall sind aber die charakteristischen Eigenschaften der Bebauungsstruktur zu erhalten: Dies gilt vor allem für die Traufständigkeit und die geschlossene Bauweise sowie der intakten Dachlandschaft.

Im Zusammenhang mit dem Strassenraum wird eine qualitätsvolle Vorplatzgestaltung angestrebt. Der prägende Grünraum des Bachlaufes im hinteren Bereich der Gebäude ist eine Qualität, die erkannt und weiterentwickelt wird.

3.1.3 Kirchberg

Charakteristika

Das auf erhöhter Hanglage sitzende, denkmalgeschützte Ensemble aus Pfarrkirche und Pfarrhaus aus dem 16. Jahrhundert ist mit Sicherheit einer der baulichen „Schätze“ des Dorfes. Als ortsbildprägende Struktur hat es einen äusserst hohen Identifikationswert.

Durch seine spezifische Lage auf der Hangterrasse prägt das Ensemble nicht nur den Dorfkern, sondern entfaltet auch aus grösserer Distanz seine Fernwirkung.

Der bislang unbebaute Hang unterhalb der Kirche trägt nicht unmassgeblich zur Qualität der Situation bei.

Ziele und Massnahmen

Oberste Priorität hat der Schutz der Substanz der Gebäude sowie die Erhaltung der räumlichen Qualität des Ensembles. Jeder Eingriff in diesem Gebiet wird auf die Gesamtwirkung hin betrachtet werden.

Besonders geachtet wird auf den bewussten Umgang mit der freien Hanglage unterhalb der Kirche. Dem bislang unbebauten Gebiet „Baumgarte“ kommt in diesem Zusammenhang hohe Bedeutung zu. Der rechtskräftige Gestaltungsplan aus dem Jahr 1997 berücksichtigt die Wirkung der Kirche für das Ortsbild und das natürlich gewachsene Relief. Als letzte grössere Baulandreserve im Zentrum könnte das Gebiet für strategische Überlegungen hinsichtlich dem Wohnen im Alter resp. Startwohnungen für junge Erwachsene eine interessante Option darstellen.

3.1.4 Hauptstrasse Zentrum/Nord

Charakteristika

Mit dem Knick der Strasse am alten, nun umgebauten «Milchhüsli» wechselt der Charakter des Strassenraums innerhalb des Dorfes. Von hier an sind Bauten an beiden Seiten der Hauptstrasse angeordnet. In lockerer Folge stehen Bauten unterschiedlicher Grösse und Nutzung meist traufständig zur Strasse. Unterschiedliche Strassenabstände prägen den erlebbaren Strassenraum, teilweise stehen die Bauten im Unterabstand nahe an der Kantonsstrasse. Viele der Bauten sind Bauernhäuser, welche noch einen klar ablesbaren Wohn- und Ökonomieteil aufweisen.

Vorgärten, Freibereiche und Parkplätze wechseln ab, die Gestaltung des Strassenraumes hat in Teilbereichen sicher noch Verbesserungspotenzial.

Der Grünraum des Staffeleggbachs erstreckt sich längs des Hangfusses westlich der Kantonsstrasse. In Richtung nördlichem Ortsausgang prägen Waldabschnitte, die bis an die Strasse reichen sowie der Taleinschnitt des Bodebächli die räumliche Struktur.

Ziele und Massnahmen

Die bauliche Struktur soll erhalten werden. Dazu zählen neben dem Zulassen von Unterabständen zur Kantonsstrasse auch das Spiel von Enge und Weite. Besonders östlich der Hauptstrasse – etwa im Bereich des Taleinschnitts des Bodenbächlis – ist das Wechselspiel von Einzelbauten und Topographie zu erhalten. Das Dorf vor der grünen Kulisse soll eine der Leitideen von Densbüren bleiben.

Die Verbesserung der Strassenraumgestaltung soll durch bewussten Umgang mit den Vorzonen und der Parkierung erfolgen. Dem Erhalten und Aufwerten des Bachraums im Westen wird ebenso hohe Aufmerksamkeit geschenkt wie dem Umgang mit dem Übergang zwischen Siedlungsraum und Wald, respektive Kulturland.

Das Gebiet bietet sich als Ergänzung zum gegenüberliegenden Gewerbegebiet Kaisermatt an. Da dieser Ergänzung primär kleinen Gewerbebetrieben dienen soll, steht eine Mischnutzung und keine reine Gewerbenutzung im Vordergrund.

3.1.5 Dorfzone Hang/Schulareal

Charakteristika

Die westlich der Staffeleggstrasse situierten Siedlungskörper bilden den neuen südlichen Eingang ins Dorf. Während der Volg-Laden an der Strasse mit hoher Präsenz den Auftakt bildet, ist das darauffolgende Einfamilienhaus-Quartier, das an der Hanglage seit den 60-er Jahren des letzten Jahrhunderts entstanden ist, vom Strassenraum her nur wenig einsehbar.

Auf einer Hangterrasse gelegen ist das der gesamten Gemeinde dienende Primarschulhaus, das für Schüler beider Ortsteile gut erreichbar ist.

Ziele und Massnahmen

Im Zuge zur Verbesserung der räumlichen Qualität der Ortsstruktur werden Überlegungen zur Verbesserung des Ortseingangs getroffen.

Geprüft werden soll, inwieweit die derzeitige Zonenzuweisung als Dorfzone für das Wohnquartier sinnvoll und angemessen ist.

Eine zukünftige Entwicklung des Schulhauses soll weiterhin gewährleistet werden. Die entsprechenden Flächen sind bereits im Zonenplan gesichert.

Abgeschildert vor dem Verkehr ist der Platz hinter dem Schulhaus der ideale Festplatz im Dorf. Diesen gilt es hinsichtlich seiner Nutzbarkeit für unterschiedliche Veranstaltungen zu erhalten.

3.1.6 Neubaugebiet

Charakteristika

Seit den 70-er Jahren des vergangenen Jahrhunderts hat sich westlich des Ortskerns ein Neubaugebiet mit Einfamilienhäusern an zum Teil sehr exponierter Südhanglage entwickelt.

Positiv herauszuheben ist, dass die Bauten von ähnlicher Grösse und Körnung sind und damit eine gewisse Homogenität ausstrahlen. Die Hauptgebäude sind ausschliesslich mit Schrägdächern versehen, die Firstrichtung in den Hanglagen sind mehrheitlich hangparallel. Auch die in der Regel ruhigen Dachflächen helfen bei der Einpassung in die weithin sichtbare Hanglage.

Wie bei vielen vergleichbaren Siedlungsgebieten sind hier manche „Bausünden“ entstanden. Die schwierige Hanglage führt zu teilweise unbefriedigenden Ergebnissen bei der Einpassung von Bauten und Vorplätzen ins Terrain.

Das Gestaltungsplangebiet „Stieracher“ ist durch Nähe zum Zentrum und der Hanglage besonders sensibel. Weite Bereiche sind derzeit noch unbebaut.

Ziele und Massnahmen

Bei neuen Bauten wird sorgfältig auf den Umgang mit der Einpassung ins Terrain geachtet. Vorbereiche und der Strassenraum werden als wichtiger Teil des Bauprojekts bei der Baueingabe mitbeurteilt. Vorschriften in der BNO sollen helfen, das Thema entsprechend zu regeln. Analog zum Dorfkern sollen Massnahmen geprüft werden, welche die Parkierung von Fahrzeugen im Strassenraum ordnen und falls möglich den Verkehr beruhigen.

Generell soll das Vorbild traditioneller Architekturformen auch bei Neubauten eine Rolle spielen, ohne dass 1:1-Kopien entstehen.

3.1.7 Gewerbegebiet

Charakteristika

Grossvolumige Bauten prägen das strassenbegleitende Gewerbegebiet im Norden von Densbüren. Die Bauten an Engstellen im Talboden sind teilweise wenig einsichtig und profitieren von den unmittelbar hinter den Bauten steil ansteigenden Hängen, die ihre Wucht etwas mildern. Trotzdem besitzen einzelne grosse Volumen prägende Fernwirkung und stören das dörfliche Ensemble - etwa vom Kirchberg aus - erheblich.

Der nördliche Ortseingang ist nicht klar ausgebildet, der Strassenraum besitzt generell gestalterisches Potential.

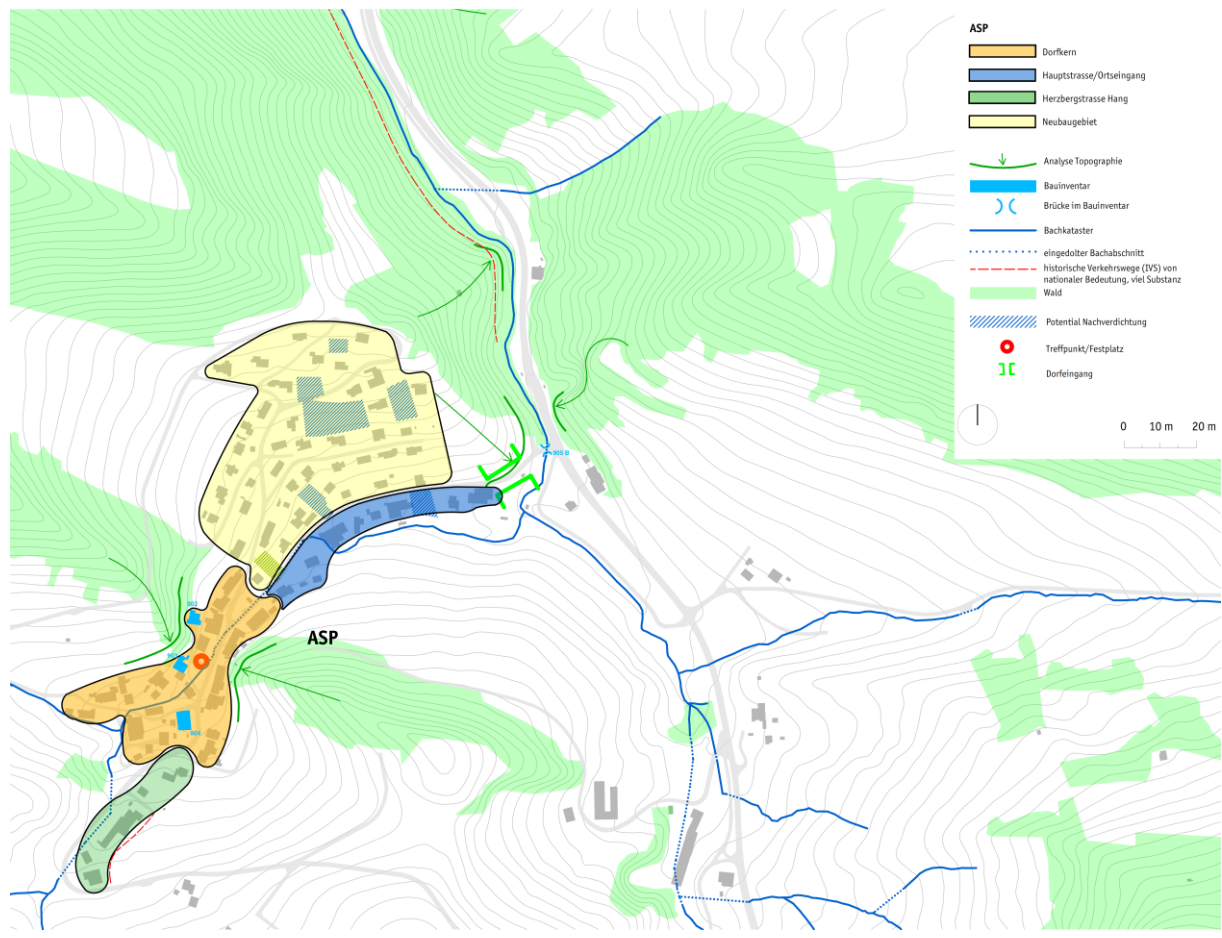
Ziele und Massnahmen

Hinsichtlich der zukünftigen Weiterentwicklung des Gewerbegebiets ist eine gute Einpassung ins Ortsbild anzustreben. Neubauten erfordern daher eine qualitativ hochwertige Aussenraumgestaltung für eine gute Eingliederung in den Strassenraum und die unmittelbare Umgebung. Mögliche Massnahmen wären die Setzung von hochstämmigen Strassenbäumen oder die Anordnung eines Grüngürtels zwischen dem Gewerbegebiet und dem Bereich Hauptstrasse Zentrum/Nord.

Das Gewerbegebiet ist der Empfangsraum des Dorfes. Eine Torsituation – etwa im Zusammenhang mit der denkmalgeschützten alten Säge – kann dazu beitragen, den bislang nicht klar erkennbaren Dorfeingang zu markieren.

3.2 Teilräume Ortsteil Asp

Abbildung 14 Teilräume Asp



Übersicht Teilräume Asp (Verkleinerung)

Quelle: Husstein & Partner

3.2.1 Dorf kern

Charakteristika

Der Dorf kern von Asp ist von ähnlicher Qualität wie derjenige von Densbüren. Als Strassen- und Haufendorf ist es ebenso durch die Topographie geprägt und weist eine recht grosse historische Substanz von Einzelbauten in teils lockerer, teils dichter Bebauung auf.

Entlang des Kreuzungsbereiches Dorf-/Ringstrasse stehen die Bauten vorwiegend traufständig, entlang der Herzbergstrasse und Im Winkel herrscht eine freiere Anordnung vor.

Die Gebäudegruppe nördlich des Restaurants Jura mit den eng stehenden, traufständigen Bauten ist ebenso ein prägendes Element des Dorf kernes, wie das darüber thronende Alte Schulhaus von Asp.

An den grösstenteils landwirtschaftlich geprägten Bestandesbauten sind Wohn- und Wirtschaftsteile gut ablesbar. Die intakte, harmonische Dachlandschaft von grossflächigen mit nur wenig durchbrochenen Ziegeldächern trägt in hohem Mass zu Qualität des Ortsbildes bei.

Vorbereiche und Bauerngärten sind ebenso prägende Elemente wie der in Teilen offen geführte Asperbach.

Begünstigt durch fehlenden Durchgangsverkehr gibt es neben der „Handlung“ einen Treffpunkt im Dorfzentrum, die „Arena“, die bei Veranstaltungen gerne genutzt wird.

Steile Hänge, die sich bis in den Ortskern schieben, führen zu einem unmittelbaren Bezug zum Kulturland.

Ziele und Massnahmen

Der Charakter des Ortskerns von Asp, wie er sich heute darstellt, soll erhalten und wo nötig verbessert werden.

Dazu ist ein bewusster Umgang mit der historischen Substanz der Gebäude nötig, um den Dorfkern weiterhin als aktives Zentrum des dörflichen Lebens zu erhalten. Ähnlich wie in Densbüren gilt es Massnahmen zu treffen, die eine geordnete Entwicklung zulassen, ohne den Charakter zu zerstören. Behutsame Eingriffe zur Nutzung der Dachräume werden bei guter Gestaltung zugelassen, um eine zeitgemässe Umnutzung zu ermöglichen. Gleiches gilt für die Nutzung der Sonnenenergie auf Dachflächen, welche bei guter Einpassung und Gestaltung möglich sein soll.

Das Erhalten der räumlichen Qualitäten der Vorzonen, die Einpassung in das Gelände sowie eine qualitätsvolle Strassenraumgestaltung decken sich mit den Zielvorgaben der Dorfzone von Densbüren. Überlegt werden soll daneben die Aufwertung des Bachraumes. Die grösste Wirkung entfaltet allerdings die Bewusstmachung der räumlichen Qualitäten im historischen Dorfkern, man soll stolz sein aus Asp zu kommen oder dahin zu ziehen.

3.2.2 Hauptstrasse Süd/Ortseingang

Charakteristika

Vorwiegend strassenbegleitende, grösstenteils traufständige Bauten prägen den Ortseingang von Asp. Bei den bäuerlich geprägten Bauten sind Wohn- und Wirtschaftsteile an den Häusern ablesbar, beispielsweise durch unterschiedliche Dachvorsprünge und verschieden materialisierte Fassaden. Die grossen Dächer sind zum Grossteil nicht durchbrochen.

Eine steile Böschung markiert den Ortseingang, die dann zur Überbauung der nördlichen Wohnzone übergeht. Als wichtiger Grünraum prägt der Asperbach die strassenabgewandten Bereiche der Grundstücke.

Ziele und Massnahmen

Die bauliche Struktur sowie die Traufständigkeit sind zu erhalten. Auch hier hilft eine qualitätsvolle Strassenraum- und Vorplatzgestaltung dem gesamten Dorf ein „Gesicht“ zu geben.

Das Erhalten, respektive die Aufwertung des Bachraums, hilft den südöstlichen Siedlungsrand von Asp sanft in die Umgebung einzubetten

3.2.3 Herzbergstrasse/Hang

Charakteristika

Östlich der Schlossgasse gruppieren sich eine Reihe von Einzelbauten und Gebäudegruppen aus unterschiedlichen Epochen in einer Bauzone mit einer Bautiefe.

Ziele und Massnahmen

Wie im gesamten Dorf so soll auch hier auf eine qualitätsvolle Strassenraum- und Vorplatzgestaltung geachtet werden. Bei Bauvorhaben ist jedenfalls die exponierte Lage über dem Dorf und die Ausbildung des Siedlungsrandes zu beachten.

3.2.4 Neubaugebiet

Charakteristika

Das Neubaugebiet der Wohnzone in Asp ist in vielerlei Hinsicht mit derjenigen von Densbüren zu vergleichen.

Auch hier ist seit den 70-er Jahren eine Überbauung mit Einfamilienhäusern in sehr exponierter und gut einsehbarer Lage entstanden. Nachdem noch nicht alle Parzellen überbaut sind, wirkt das Quartier im Moment noch stark durchgrünt. Die schwierige Hanglage führt zu teilweise unbefriedigenden Ergebnissen bei der Einpassung ins Terrain, auch die Vorplatz- und Strassenraumgestaltung hat Verbesserungspotential.

Ziele und Massnahmen

Bei weiteren Neubauten soll besonders auf den Umgang mit Einpassung ins Terrain geachtet werden. Vorschriften zu Farbe, Materialien und Bepflanzung können helfen, einen Wildwuchs an Stilen zu vermeiden.

3.3 Kulturland und Naherholungsgebiete

Charakteristika

Die landschaftliche Umgebung der beiden Ortsteile trägt substantiell zur Attraktivität von Densbüren als Wohnort bei. Das weitläufige Flurwegnetz bietet viele Möglichkeiten für Aktivitäten wie Spazieren, Wandern und Biken. Zudem verfügt die Gemeinde über mehrere öffentliche Grillstellen.

Bei auswärtigen Besuchern sind insbesondere die Aussichtspunkte am Asper Striehen beliebt. Viele nutzen die Parkiermöglichkeiten beim Bildungszentrum Herzberg, welche jedoch nicht öffentlich sind oder stellen die Fahrzeuge wild ab. Auswärtige Ausflügler, welche mit dem ÖV anreisen, nutzen meist die Haltestelle auf der Staffelegg. Momentan bewegen sich daher kaum Tagesausflügler in das Dorf. Da die kantonale Wanderroute ebenfalls durch das Gebiet Herzberg führt, kommen auch keine Durchwanderer in das Dorf.

Ziele und Massnahmen

Aus dem beliebten Ausflugsgebiet Herzberg sollen mehr Personen den Weg nach Asp finden. Hierzu ist der bestehende Weg entlang dem Chälebach wieder instand zu stellen und entsprechend zu markieren.

Die Gemeinde verfügt über kommunale Wanderrouen, welche jedoch nicht ausgeschildert sind. Das kommunale Wanderwegnetz ist regional bekannt zu machen und in der Landschaft zu bezeichnen. Zudem sollen die öffentlichen Grillstellen aufgewertet werden.

Die negativen Auswirkungen der Freizeitnutzung wie Littering, ungeordnetes Parkieren oder Nutzungskonflikte müssen beobachtet werden. Im Bedarfsfall sind Massnahmen zu ergreifen. Die Planung und Umsetzung von Massnahmen im Bereich Naherholung und Tourismus sind mit dem Jurapark Aargau zu koordinieren und wo möglich sind Synergien zu nutzen.

Die bestehenden Landschafts- und Naturwerte sind zu schützen und fachgerecht zu unterhalten.

Sowohl in Densbüren als auch in Asp besteht gemäss Kulturlandplan je eine Lagerzone. Diese sollen erhalten bleiben und optisch aufgewertet werden.

4 Zehn Spielregeln für ein attraktives Ortsbild

Als generelle Leitlinien, die helfen sollen, die Baukultur im Dorf zu stärken und erhalten, werden zehn Spielregeln für das Bauen im Dorf festgelegt:

1. Charakter erhalten – Nachbarschaften und Muster

Beide Dorfteile – Densbüren und Asp – weisen ein jeweils charakteristisches Ortsbild auf und konnten sich dieses bis heute in weiten Teilen erhalten.

Ein wichtiger Leitsatz für die Dorfentwicklung früherer und auch heutiger Zeit ist, dass im Dorf kein Haus für sich allein steht. Es gibt nachbarschaftliche Zusammenhänge und Muster, die – einmal erkannt – weiterentwickelt werden können und die die Stimmung und den Charme des Dorfes ausmachen.

Die folgenden Aspekte geben Hinweise darauf, inwieweit sich ein neuer Baustein in bestehende Muster eingliedert.

2. Stellung des Hauses im Strassenraum

Ein wesentlicher Faktor zur Beurteilung der Einpassung eines Gebäudes ist seine Stellung im Ortsgefüge und im Strassenraum:

Steht es an der Strasse oder zurückversetzt, ist es parallel oder senkrecht zur Strasse ausgerichtet, wohin wendet es sich mit seiner Hauptfassade. Die Richtung des Firstes ist dafür ein wesentlicher Indikator.

Auch ob es freisteht oder sich in eine geschlossene Bebauung eingliedert, liefert einen Hinweis, ob die „Körnung“ des Ortes verstanden und aufgenommen wird.

Markiert das Haus ggf. eine wichtige Stelle im Ort oder ist es Teil einer Platzbildung, dann sind diese Punkte besonders sorgfältig zu beachten.

3. Topographie und Bauen

Beide Dorfteile sind stark geprägt von den Taleinschnitten und begrenzenden Hängen. Die traditionellen Bauten gliedern sich wie selbstverständlich in das Terrain ein.

Diese Haltung gilt es weiterzuentwickeln, mit Abgrabungen und Aufschüttungen ist massvoll umzugehen.

4. Grösse des Baukörpers

Die Grösse des Baukörpers, seine Höhe und sein „Fussabdruck“, sind wesentliche Faktoren, die den Charakter eines Ortes ausmachen und sein Verhältnis zu Bauten in der näheren Umgebung definieren.

Die Nutzung des Hauses kann dabei eine Rolle spielen, je nachdem ob eine Hierarchisierung durch Grösse angemessen erscheint.

Auch zu beachten sind spezifische ortstypische Gliederungen, Vor- und Rücksprünge in Tiefe und Höhe, welche die Wahrnehmung der Gebäudegrösse bestimmen können.

Nicht zuletzt gilt es auch den Umgang mit Anbauten im traditionellen Bauen zu erkennen.

Abbildung 15 Illustration zu den Spielregeln zum Bauen (1)



Ein bewusster Umgang mit dem Siedlungsrand bettet das Dorf harmonisch in die Landschaft ein.



Die Stellung der Häuser bildet einen spannenden und differenzierten Strassenraum.



Die Gestaltung des Strassenraumes ist vor allem im Bereich der Gewerbegebiete wichtig, um die wichtigen Volumina im Ortsbild einzugliedern.



Wie die Autos im Strassenraum untergebracht sind prägt zu einem nicht geringen Teil das Bild des Dorfes.



Beide Ortsteile sind im Zentrum durch eine ruhige Dachlandschaft charakterisiert, wie selbstverständlich schmiegen sich die Bauten in die Topographie.



Der Dachraum bildet attraktive Bereiche im Dorf, er bildet eine natürliche Grenze des Siedlungsbereichs und fügt dem Dorf eine zusätzliche Qualität hinzu.

Oben links: Ein bewusster Umgang mit dem Siedlungsrand bettet das Dorf harmonisch in die Landschaft ein.

Oben Mitte: Die Stellung der Häuser bildet einen spannenden und differenzierten Strassenraum.

Oben rechts: Die Gestaltung des Strassenraumes ist vor allem im Bereich der Gewerbegebiete wichtig, um die wichtigen Volumina im Ortsbild einzugliedern.

Unten links: Wie die Autos im Strassenraum untergebracht sind prägt zu einem nicht geringen Teil das Bild des Dorfes.

Unten Mitte: Beide Ortsteile sind im Zentrum durch ruhige Dachlandschaften charakterisiert, wie selbstverständlich schmiegen sich die Bauten in die Topographie.

Unten rechts: Der Dachraum bildet attraktive Bereiche im Dorf. Er bildet eine natürliche Grenze des Siedlungsbereichs und fügt dem Dorf eine zusätzliche Qualität hinzu.

Quelle: Husistein & Partner

5. Das Dach

Gerade in Dörfern wie Densbüren und Asp, die sich vorwiegend im Talboden entwickelt haben, spielt die Dachform und -neigung für die Wahrnehmung des Ortes eine wichtige Rolle.

Daneben sind das Dachdeckungsmaterial sowie Grössen und Formen von Dachaufbauten und –einschnitten (Gauben, Lukarnen etc.) wesentliche Faktoren, die es bei der Weiterentwicklung des Dorfes zu beachten gilt.

Auch Art und Mass der ortsüblichen Dachvorsprünge spielen bei der Beurteilung eines homogenen Ortsbilds eine grosse Rolle.

Sowohl Densbüren als auch Asp zeichnen sich in den Dorfzentren durch eine ausgesprochen homogene, ruhige Dachlandschaft mit einheitlicher Materialisierung und wenigen Dachaufbauten aus. Eine harmonische Dachlandschaft mit attraktiver Silhouette ist die direkte Folge.

Zukünftig haben sich die Dächer sorgfältig in das Dorfbild einzupassen und die Nutzung der Sonnenenergie auf Dachflächen soll bei guter Einpassung und Gestaltung möglich sein.

6. Die Fassade - Gliederung und Elemente

In beiden Ortsteilen ist bei vielen Gebäuden die ehemalige oder noch vorhandene landwirtschaftliche Nutzung am Haus selbst ablesbar. Die typische Gliederung in Wohn- und Wirtschaftsteil macht zu einem nicht geringen Teil den Charme von Densbüren und Asp aus.

Die vorherrschenden Farben, Materialien und ortstypischen Gliederungen können auch bei Neubauten als Referenz herangezogen werden, ohne eine exakte Kopie des Vorhandenen zu generieren.

Ebenso haben die Proportionen der Öffnungen oder die Ausbildung von Haupt- und Rückfassaden bei der Auseinandersetzung mit ortstypischen Fassadenelementen eine grosse Bedeutung.

7. Erweiterungen, Ersatzbauten und Umnutzung

Sowohl Densbüren als auch Asp weisen einen hohen Bestand an Altbauten auf. Mit den geänderten Lebensbedingungen stellt sich die Frage, inwieweit die Bauten an heutige Bedürfnisse angepasst werden sollen oder können. Auch bieten viele Bauernhäuser z.T. noch erhebliche Nutzungsreserven.

Hier gilt es einem Zielkonflikt zwischen den Polen Verdichtung, Innenentwicklung zeitgenössischem Wohnkomfort und Ortsbild zu vermitteln. Ein massvoller, nicht dogmatischer Umgang mit dem Bestand bildet eine gute Voraussetzung dafür, lebendige Dorfkerne zu entwickeln und attraktive Ortsbilder zu erhalten.

8. Umgebung, Frei- und Strassenräume

Die Freiräume, Vorplätze und –gärten sind für ein intaktes Ortsbild ebenso bedeutend wie die Bauten selbst. Mit grosser Sensibilität ist sich auch diesem Thema zu nähern, um die vorhandenen Elemente ausfindig zu machen und in die Neugestaltung zu integrieren: Welche Art der Bepflanzungen wird gewählt, welche Materialien werden zur Oberflächengestaltung verwendet, wie sehen die Vorgärten aus, mit welchen Materialien sind Sockelmauern, Zäune und Einfriedungen gestaltet?

Densbüren und Asp weisen eine ganze Reihe gut gestalteter Beispiele auf, die als Leitbild für weitere Gestaltungsmassnahmen dienen können. Insbesondere an den Hanglagen ist das gewachsene Terrain zu bewahren. Falls Stützmauern notwendig sind, sind diese sorgfältig zu gestalten. Ökologisch wertvolle und standorttypische Bepflanzungen sind zu bevorzugen. Steingärten sollen, wenn überhaupt zurückhaltend angelegt und gut durchgrünt werden.

Neben den privaten Vorplätzen und –bereichen ist der Strassenraum von zentraler Bedeutung. Dieser ist so zu gestalten, dass die jeweiligen Charakteristika der Ortsteile – Dorfkern, Wohnzone, Gewerbegebiet – gestützt und als unterschiedlich wahrgenommen werden.

Auch die vorhandenen Beispiele gut integrierter Bachräume sind ein wesentlicher Aspekt, Natur und Ortsgestaltung in ein harmonisches Verhältnis zu setzen.

9. Einbinden der Parkierung

Die Anordnung der Parkieranlagen stellt besonders in historischen Ortskernen eine erhebliche Herausforderung dar. Beeinträchtigungen des Ortsbilds sind dabei unbedingt zu vermeiden.

Wo immer möglich ist die Parkierung aus dem Strassenraum zu verlegen, sei es in rückwärtige Grundstücksteile, in Nebenbauten, oder, sofern wirtschaftlich sinnvoll, in gemeinsamen Sammelgaragen.

10. Ausbildung des Siedlungsrandes

Der weiche Übergang zwischen dem Siedlungsgebiet und der offenen Landschaft ist ein bedeutender Aspekt intakter Ortsbilder.

Nachdem sich Densbüren wie Asp vorwiegend im Talboden entwickelt haben, sind die Siedlungsränder oftmals gut einsehbar. Ein besonders sensibler Umgang ist daher angezeigt.

Mittels Bepflanzungen und Nebenbauten lässt sich der Übergang gut gestalten. In bäuerlichen Ortslagen wurde der natürliche Übergang oftmals durch Hochstammbäume gestaltet. Heute ist darauf zu achten, abwechslungsreiche, einheimische Gehölze zu verwenden. Linear geschnittene Hecken sind womöglich zu vermeiden.

Auch für die Gewerbegebiete in Densbüren, die als schmale Streifen an Wald und Gewässerraum grenzen, sind die Gestaltungsprinzipien zu beachten.

Voraussetzung für die Gestaltung eines guten Siedlungsrandes ist ein ausreichend grosser Abstand der Gebäude zum Kulturland.

Abbildung 16 Illustration zu den Spielregeln zum Bauen (2)



Die traditionellen Bauten erhalten durch Gliederungselemente und typische Materialien Charakter.



Der Strassenraum bildet letztendlich die Visitenkarte des Dorfes. Eine differenzierte Gestaltung mit traditionellen Elementen wie z.B. Vorgärten geben dem Ort Charakter und verankern ihn im Dorf.



Die Stellung des Hauses direkt an der Strasse prägt den Ort. Ortstypische Gestaltungselemente und das grosse, nicht durchbrochene Dach bringen Ruhe ins Dorfbild.



Die Traufständigkeit der Bauten prägt den Charakter des Ortes.



Gebaute Beispiele lehren den richtigen Umgang mit An- und Aufbauten.



Die grossvolumigen Bauten der Gewerbezone stechen aus dem Ortsbild hervor. Eine Baumreihe kann helfen, den Massstab zu meistern.

Oben links: Die traditionellen Bauten erhalten durch Gliederungselemente und typische Materialien Charakter.

Oben Mitte: Der Strassenraum bildet die Visitenkarte des Dorfes. Eine differenzierte Gestaltung mit traditionellen Elementen, wie z.B. Vorgärten geben dem Ort Charakter und verankern ihn im Dorf.

Oben rechts: Die Stellung des Hauses direkt an der Strasse prägt den Ort. Ortstypische Gestaltungselemente und das grosse, nicht durchbrochene Dach bringen Ruhe ins Dorfbild.

Unten links: Die Traufständigkeit der Bauten prägt den Charakter des Ortes.

Unten Mitte: Gebaute Beispiele lehren den richtigen Umgang mit An- und Aufbauten.

Unten rechts: Die grossvolumigen Bauten der Gewerbezone stechen aus dem Ortsbild hervor. Eine Baumreihe kann helfen, den Massstab zu meistern.

Quelle: Husistein & Partner

5 Impressum

Auftraggeber: Gemeinderat Densbüren

Projektbegleitung

Gemeinde: Planungskommission Gesamtrevision Nutzungsplanung

Martin Müller, Gemeinderat (Vorsitz)

Roland Nussbaum, Gemeinderat, Vertretung Landwirtschaft

Margrit Stüssi, Gemeindeschreiberin

Daniel Blattner, Vertreter Baugewerbe

Elias Pfäffli, Vertreter Landwirtschaft

Reto Hürlimann, Vertreter Bauplanung

Philipp Kühne, ext. Bauverwaltung

Projektbegleitung

Auftragnehmer: Jules Fricker, Ackermann+Wernli AG

Georg Müller, Ackermann+Wernli AG

Wolfgang Fehr, Husistein & Partner AG

Aarau, 17. Februar 2021

ACKERMANN + WERNLI AG



Jules Fricker
Mitglied der Geschäftsleitung

6 Beilagen

6.1.1 Mitwirkungsbericht (Mitwirkung vom 22.10.2020 – 23.11.2020)

6.1.2 REL-Plan Densbüren

6.1.3 REL-Plan Asp

6.1.4 REL-Plan Kulturland